



## Ausgabe 20/2013

vom 24.5.2013

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Einkommensteuer

## Hauptwohnsitzbefreiung bei Betriebsaufgabe

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

**eccontis treuhand gmbh**  
wirtschaftsprüfungs- und  
steuerberatungsgesellschaft

## Hauptwohnsitzbefreiung bei Betriebsaufgabe

Im Falle der Betriebseinstellung schlägt der Fiskus ein letztes Mal zu, in dem er den Verkauf des gesamten Betriebsvermögens an den Unternehmer fingiert und der Steuer unterwirft. Speziell bei betrieblich genutzten Immobilien kann dies teuer werden, da Immobilienvermögen im Regelfall über die Jahre an Wert gewinnt.

Nachstehend ein Überblick, welche steuerlichen Folgen die Betriebsaufgabe für Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits hat:

### Grund und Boden

Grund und Boden kann seit 1.4.2012 steuerfrei ins Privatvermögen überführt werden. Dies gilt nicht für Unternehmer, die Grundstücke im Umlaufvermögen halten (z.B. gewerbliche Grundstückshändler) oder deren betrieblicher Tätigkeitsschwerpunkt (20% des Umsatzes) in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken liegt. Beherbergungsbetriebe zählen hier nicht hinzu, da deren Tätigkeit nur die Grundstücksüberlassung, nicht aber die Veräußerung umfasst. Die steuerfreie Überführung ins Privatvermögen gilt zudem nicht für Unternehmer, die auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung oder Übertragung stiller Reserven vorgenommen haben.

### Gebäude

Bei Gebäuden unterliegen die stillen Reserven (= Verkehrswert im Zeitpunkt der Betriebsaufgabe abzüglich Buchwert) der 25%igen Immo-Steuer. Diese kann vermieden werden, wenn der Unternehmer die Hauptwohnsitzbefreiung beantragt. Dies setzt voraus, dass der Unternehmer in dem Gebäude zumindest 2 Jahre vor der Betriebsaufgabe seinen Hauptwohnsitz unterhielt und die Betriebseinstellung durch einen der nachstehend angeführten Gründe ausgelöst wurde:

1. Unternehmer hat sein 60. Lebensjahr erreicht und stellt sämtliche Erwerbstätigkeiten ein oder
2. ist aufgrund einer körperlichen/geistigen Behinderung zur Betriebsfortführung nicht fähig oder
3. ist verstorben.

Allerdings ist mit der Hauptwohnsitzbefreiung eine 5-jährige Veräußerungssperre für das steuerfrei ins Privatvermögen überführte Gebäude verbunden. Eine Vermietung, Verpachtung oder Schenkung des Gebäudes ist unschädlich. Wird die Verkaufssperre innerhalb der 5-Jahres-Frist verletzt, wird der Bescheid des Aufgabjahres abgeändert: die ursprünglich aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung nicht versteuerten stillen Reserven werden mit 25% Immo-Steuer nachversteuert.

Im Zuge der Nachversteuerung kann aber anstelle der 25%igen Immo-Steuer auch zur einkommensabhängigen Regeltarifbesteuerung optiert werden. Etwa wenn im Aufgabejahr hohe Verluste aus anderen Einkunftsarten vorhanden waren, die mit den nachzuversteuernden stillen Reserven ausgeglichen werden könnten oder um die übrigen Begünstigungen des Aufgabegewinns (wie Freibetrag, 3-Jahres-Verteilung oder Halbsatzbegünstigung) beanspruchen zu können.

### **Gebäude steigt nach Betriebsaufgabe im Wert**

Sollte das Gebäude nach der Betriebsaufgabe (somit im Privatvermögensbereich) im Wert steigen oder sinken, gilt im Verkaufsfall:

- Nachträgliche Wertsteigerungen des Gebäudes (Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt ist höher als Verkehrswert bei Betriebsaufgabe) unterliegen als Einkünfte aus privatem Grundstücksverkauf der 25%igen Immo-Steuer. Diese entfällt nur dann, wenn der Verkauf unter die für private Immoverkäufe geltenden Befreiungen (etwa. Hauptwohnsitz-, Herstellerbefreiung) fällt. Erfolgt der Verkauf innerhalb der 5-Jahres-Sperrfrist, kommt es somit neben der Nachversteuerung der bei Betriebsaufgabe steuerfrei belassenen stillen Reserven (im Aufgabejahr) auch zur Versteuerung nachträglicher Wertsteigerungen (im Verkaufsjahr).
- Nachträgliche Wertminderungen des Gebäudes (Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt ist niedriger als Verkehrswert bei Betriebsaufgabe) kürzen die beim Verkauf innerhalb der 5-jährigen Sperrfrist nachzuversteuernden stillen Reserven. Fristet der Wertverfall des Gebäudes die gesamten nachzuversteuernden stillen Reserven auf, ist der verbleibende Wertverlust im Verkaufsjahr als Verlust aus privatem Grundstücksverkauf zu erfassen, der nur mit Gewinnen aus anderen der 25%igen Immo-Steuer unterliegenden Immobilienverkäufen ausgeglichen werden kann.

### **Tipp**

Bei betrieblich genutzten Immobilien ist eine optimale Steuerplanung unerlässlich, andernfalls kann das teuer werden. Zudem ist wegen der Komplexität der Gesetzesregelung eine professionelle Beratung zu empfehlen.

#### **eccontis informiert bestellen/abmelden:**

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)  
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)